



PUTUSAN

NOMOR 74/PDT/2018/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. SUBANDI, Pekerjaan Pensiunan PNS, alamat Ghonsume, Kecamatan Duruka Kabupaten Muna dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya MUHAMMAD AKSAN AKBAR, SH.,MH. dan LA JUMULI, SH. serta LA SARIMA, SH. masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum Pemerhati Keadilan dan Hak Azasi Manusia (LBH PERKHAM) berkantor di Jl. Bunga Kamboja Ruko C Kelurahan Raha III Kecamatan Katobu Kabupaten Muna, sebagai **Pemanding**, semula **Pelawan** ;

M E L A W A N :

1. Drs. H. LA ROTI, Pekerjaan Pensiunan PNS, Beralamat : di Jalan Bunga Tanjung No. 102 B, Kelurahan Watu-watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, sebagai **Terbanding I** semula **Terlawan Penyita** ;

2. LA ODE MARJAN SUSANTO, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat : di Jalan Poros Samudera Moramo RT/RW 003/002 Kelurahan Puday Kecamatan Abeli, sebagai **Terbanding II** semula **Terlawan Tersita** ;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 25 Oktober 2018, NOMOR 74/PEN.PDT/2018/PT KDI., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan turunan putusan Pengadilan Negeri Raha No. 02/Pdt.Bth/2018/PN Rah., tanggal 7 Agustus 2018, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

Hal.1 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 28 Januari 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha di bawah register Nomor 02/Pdt.Bth/2018/PN.Rah., tanggal 30 Januari 2018, telah mengajukan perlawanan pihak ketiga sebagai berikut :

1. Bahwa selain Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan Penyita dalam perkara Perdata Nomor 32/Pdt/G/2016/PN.Kdi;
2. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 februari 2001 yang menyatakan bahwa “ yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (*Verzet*) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau *derden verzet* .”;
3. Bahwa dua bidang Tanah yang telah diletakkan sita eksekusi tersebut bukan milik Terlawan tersita melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan bukti dua kwitansi jual beli antara Pelawan dan Terlawan Tersita masing – masing tertanggal 30 Oktober 2014, dan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kacamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara dan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kacamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara.
4. Bahwa Pelawan juga memiliki akta jual beli PPAT ACHMAD YANI KALIMUDDIN, SH, No. 488/2017 tertanggal 07 Juli 2017 dan akta Jual Beli PPAT ACHMAD YANI KALIMUDDIN, SH, No.489/2017 tertanggal 07 Juli 2017 yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti Pelawan pemilik sah atas tanah obyek sitaan tersebut. Dengan uraian riwayat kepemilikan tanah sebagai berikut :
 - a. Bahwa pada tanggal 18 April 2011 Pelawan membeli dua bidang tanah seharga dua puluh lima juta rupiah dari Nyonya Nany Priyatni yakni sebidang tanah dengan dengan sertifikat Hak Milik No. 1 atas nama

Hal.2 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Nany Priyatni yang merupakan warisan dari Alm. Abidin Dasuki, SH (suaminya) dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2 atas nama Nany Priyatni yang juga merupakan warisan dari Alm. Abidin Dasuki, SH;

- b. Bahwa hingga sampai pada tahun 2013 obyek tanah tersebut belum sempat dibalik nama oleh Pelawan;
- c. Bahwa pada tahun yang sama Terlawan Tersita datang menawar dan membeli tanah tersebut dengan alasan ingin mendirikan SPBU dilahan tersebut dengan harga Rp.120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah);
- d. Bahwa pada waktu itu Terlawan Tersita baru membayar Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) sedangkan sisa yang belum dibayar sebanyak Rp.80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) dengan perjanjian lisan setelah peralihan hak sertifikat;
- e. Bahwa setelah peralihan hak dimana Terlawan Tersita menjadi pemilik hak, Terlawan Tersita melarikan tanggung jawabnya untuk melunasi tunggakan tersebut dengan membawa sertifikat balik nama tersebut;
- f. Bahwa pada tahun 2014 Pelawan mendengar Terlawan Tersita berada di Kendari sehingga Pelawan menyuruh istrinya (SALMI) untuk menemui Terlawan Tersita mempertanyakan sertifikat dan tunggakan yang belum dilunasi;
- g. Bahwa sejak mengetahui keberadaan Terlawan Tersita, istri pelawan sering mendatangi kediaman Terlawan Tersita dan sesekali bertemu dengan Terlawan Penyita (Drs. H. La Roti) tetapi Terlawan Tersita selalu melarikan diri, sampai Terlawan Tersita memberi tahu saudari SALMI (istri dari Pelawan) bahwa "sertifikat itu saya sudah gadaikan berikan saya uang sebanyak Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) saya beritahu kamu dimana saya gadaikan kemudian kolunasi serta koambil kembalimi sertifikatmu";
- h. Bahwa pada hari yang sama SALMI istri dari Pelawan menyetujui permintaan Terlawan Tersita dengan persyaratan Terlawan Tersita menandatangani kwitansi perjanjian jual beli kembali dari Terlawan Tersita kepada Pelawan;

Hal.3 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



- i. Bahwa ternyata kedua sertifikat tersebut telah digadaikan, yang satu kepada JUMIATI sebesar Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah) pada tanggal 15 Agustus 2013 dan satunya kepada H. SITI MARWIAH pada tanggal 30 Maret 2014 sebesar 28.800.000 (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah);
 - j. Bahwa pada tanggal 29 November 2014 saudari SALMI (istri dari Pelawan) selain memberi uang Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) juga melunasi utang Terlawan Tersita beserta bunganya dengan jumlah pembayaran untuk Saudari JUMIATI dari Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah) menjadi Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah) dan saudari H. SITI MARWIAH dari Rp.28.800.000 (dua puluh delapan juta delapan ratus rupiah) menjadi Rp.45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah), sehingga jumlah total yang dibayar Pelawan pada saat itu sebanyak Rp. 90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah) dan sejak itu pula Pelawan memiliki kembali sertifikat tersebut;
 - k. Bahwa sejak jual beli kembali tersebut pada tanggal 30 Oktober tahun 2014 kemudian pada tanggal 19 Juli 2017 Pelawan baru melakukan peralihan hak milik dari Terlawan Tersita menjadi Hak Milik Pelawan;
5. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Hukum II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: *“Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg”*;
6. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: *“Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”*. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya Sita Eksekusi terhadap barang milik pelawan;
7. Bahwa Pelawan keberatan dengan adanya sita eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Raha pada hari kamis tanggal 25 Januari 2018 atas tanah Pelawan yang terletak Dahulu Desa Wakadia sekarang Desa Lakapodo dan Desa Matarawa, Kecamatan Watopute,

Hal.4 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Muna yang menyatakan tanah terperkara telah diletakkan sita eksekusi dalam perkara Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi;

8. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga ini diajukan dengan alas hak milik dan dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi ;
9. Bahwa pelawan sebagai pemilik sah atas tanah yang dahulu terletak di Desa Wakadia sekarang Desa Lakapodo dan Desa Matarawa, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara dan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara merasa sangat dirugikan sekali atas sita eksekusi terhadapnya.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Raha berkenan memutuskan :

PRIMAIR:

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah dari tanah yang terletak Dahulu Desa Wakadia sekarang Desa Lakapodo dan Desa Matarawa, Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara dan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara;

Hal.5 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 25 Januari 2018 No. 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

SUBSIDAIR:

Apabila jika Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut di atas, Terlawan telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Raha tidak berhak dan berwenang mengadili permohonan perlawanan Nomor : 2/Pdt.Bth/PN.Rah yang diajukan oleh Pelawan karena yang berhak dan berwenang untuk mengadili perlawanan tersebut adalah Pengadilan Negeri Kendari dan Pengadilan Negeri Kendari yang melaksanakan sita eksekusi serta Pengadilan Negeri Kendari sekedar meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Raha karena obyek sita eksekusi ada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Raha sehingga permohonan perlawanan ini patut dinyatakan tidak dapat dietirna;
2. Bahwa perlawanan Pelawan terhadap Terlawan penyita patutlah dinyatakan tidak dapat di terima, karena :
 - a. Antara Pelawan dengan Terlawan penyita Tidak ada hubungan hukum
 - b. Antara Pelawan dengan Terlawan penyita Tidak ada kepentingan hukum

Hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 294.K/Sip/1971 tanggal 07 juli 1971.**

3. Bahwa berdasarkan permohonan Pelawan mulai poin A sampai K adalah kesemuanya merupakan persoalan hukum perdata wanprestasi

Hal.6 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



antara Pelawan dengan Terlawan tersita yang harus digugat melalui Perdata dan bukan mengajukan perlawanan atas Sita Eksekusi dan Pelawan tidak perlu berperkara dengan terlawan penyita.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa permohonan Pelawan bagian satu (1) yang mendalilkan bahwa Pelawan tidak diberitahukan dan tidak ikut digugat oleh Terlawan dalam perkara Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi., adalah bukan merupakan suatu alasan hukum yang tepat dan benar karena Terlawan penyita tidak punya hubungan hukum dan tidak punya kepentingan terhadap Pelawan lagi pula dalam perjanjian antara Terlawan penyita dengan pelawan tersita (La Ode Marjan Santoso) adalah sertifikat hak milik atas nama La Ode Marjan Santoso, bukan atas nama Pelawan sehingga tidak perlu melibatkan Pelawan sebagai Tergugat dalam perkara Nomor : 32/Pdt. G/2016/PN.Kdi;
2. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 294.K/Sip/1971 tanggal 07 juli 1971 adalah mengatur masalah Sita Jaminan bukan mengatur masalah Sita Eksekusi, lagi pula Yurisprudensi itu tidak mengikat hakim dalam memutus suatu perkara, sehingga kebebasan dan kemerdekaan hakim dalam memutus perkara adalah sesuatu yang mutlak demi kebenaran dan keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dalam arti bahwa Hakim yang bersangkutan telah bersumpah dihadapan Tuhan bahwa ia akan mengadili sesuai kebenaran dan keadilan supaya yang benar itu adalah benar dan yang salah itu adalah salah;
3. Bahwa permohonan Pelawan di poin 3 adalah sesuatu yang penuh rekayasa yang perlu diragukan kebenarannya oleh Majelis Hakim karena kwitansi tanggal 30 Oktober 2014 yang menyatakan bahwa seakan-akan Pelawan membeli tanah dari Terlawan tersita, hal ini sama sekali tidak benar karena dalam poin 4 huruf a Pelawan menyatakan bahwa tanggal 18 April 2011 membeli dua bidang tanah dari Nany Priatni dalam sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 tidak logis seseorang membeli tanah sebanyak tiga kali.

Hal.7 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Dan yang penting bagi majelis hakim yang mulya adalah sertifikat Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 yang telah dibalik nama atas nama Terlawan tersita (Laode Marjan Santoso) dan Terlawan tersita ini yang menjaminkan kepada Terlawan penyita karena mengambil uang sebesar Rp. 300.000.000-, kepada terlawan penyita dan uang sebesar Rp. 40.000.000-, (empat puluh juta rupiah), diserahkan oleh Terlawan tersita kepada Pelawan dan Pelawan mengakui pula pada poin 4 huruf d bahwa ia telah menerima harga tanah dari terlawan tersita, kerja sama Pelawan dengan Terlawan tersita patut dicurigai/diragukan oleh Terlawan penyita.

4. Bahwa tanggal 7 Juli 2017 Pelawan membeli kembali kepada Terlawan tersita melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian dibalik nama kembali menjadi nama Pelawan pada hal sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 tersebut telah disita oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam penetapan Nomor : 32 /Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 6 September 2016 sehingga tidak ada suatu alasanpun bagi Pelawan untuk membenarkan perlawanannya oleh karena itu perlawanan yang demikian patutlah ditolak menurut hukum karena memperjual belikan tanah yang masih dalam status sita jaminan Pengadilan Negeri Kendari;
5. Bahwa bukti akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ahmad Yani Kalimuddin, SH Nomor : 489/2017 tanggal 7 Juli 2017 dan Jual beli antara Pelawan dengan Terlawan tersita semacam rekayasa untuk mengelabui Terlawan penyita, karena sudah dijual kemudian dibeli lagi kembali sebanyak tiga kali pembelian, yaitu :

- 1. Pertama Pelawan membeli tanggal 18 April 2011 dari Nyonya Nany Priatni**
- 2. Kedua Pelawan membeli tanggal 30 oktober 2014 dari Terlawan tersita**
- 3. Ketiga Pelawan membeli tanggal 7 juli 2017 dari Terlawan tersita**

lagi pula dibeli tahun 2017 sementara di jaminkan tahun 2014 dan disita oleh Pengadilan Negeri Kendari tanggal 6 September 2016

Hal.8 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 6 September 2016, sehingga jual beli tersebut cacat hukum atau batal demi hukum;

6. Bahwa alasan Pelawan pada poin 4 huruf e, f, g, h, i dan j dari permohonan Pelawan adalah urusan gugat menggugat secara pribadi antara Pelawan dengan Terlawan tersita, tanpa ada hubungan dengan Terlawan penyita, karena Terlawan Penyita patut dilindungi hukum karena jaminan sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan Nomor : 2 tahun 1982 dalam perjanjian berupa sertifikat atas nama La Ode Marjan Santoso (Terlawan tersita) bukan nama pelawan;
7. Bahwa keberatan Pelawan dalam perlawanannya dalam poin 5 dan 6 yang menjelaskan bahwa harta milik pihak ketiga dapat dilakukan sita jaminan, namun dalam perlawanan *a quo* sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 di jaminan tanggal 21 november 2014 oleh pemilik sertifikat sesuai prosedur hukum dalam hal ini Terlawan tersita yaitu La Ode Marjan Santoso kepada Terlawan penyita, kemudian tanggal 7 Juli 2017 akal-akalan lagi Pelawan seakan-akan membeli lagi kembali kepada Terlawan tersita, menurut Terlawan penyita mereka kerja sama antara Pelawan dengan Terlawan tersita kemudian berpura-pura lagi berlawanan dan dikhawatirkan permainan itu akan merugikan kepentingan Terlawan penyita, karena pelawan membeli sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 sebanyak tiga kali pembelian seperti tersebut diatas dan dibeli pada saat status tanah sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 dalam status sitaan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 6 September 2016.

Pembuktian inilah yang dimaksud rekayasa, pura-pura dijual kepada terlawan tersita, akhirnya terlawan tersita keliling mengambil uang kepada Terlawan penyita dengan jaminan sertifikat, sehingga Terlawan tersita mendapat uang kemudian memberikan juga kepada Pelawan yaitu buktinya Pelawan mengakui menerima uang dari Terlawan tersita sebesar Rp. 40.000.000-, ini terungkap dalam permohonan Pelawan pada poin 4 huruf g;

Hal.9 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



8. Bahwa Pelawan adalah Pelawan tidak benar dan tidak jujur, ini sesuai dengan keterangan dalam permohonan Pelawan poin 4 huruf (g) yang mana Pelawan mengetahui bahwa sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 telah dijamin kepada Terlawan penyita, mengapa lagi Pelawan mau membeli lagi kepada Terlawan tersita, dan pembelian ini melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Yani Kalimuddin, SH, sehingga pembelian ini tidak perlu mendapat perlindungan hukum dan batal demi hukum karena status tanah yang diperjualbelikan oleh Pelawan dan Terlawan tersita masih dalam status sita jaminan Pengadilan Negeri Kendari berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 6 September 2016, wajarlah apabila permohonan Pelawan ini ditolak;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas kiranya Hakim yang memeriksa dan mengadili perlawanan ini berkenan memberi keputusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

A. Primer.

I. Dalam Eksepsi

- Menyatakan menurut hukum Pengadilan Negeri Raha tidak berhak dan berwenang mengadili permohonan perlawanan ini.
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima
- Membebaskan biaya perkara kepada Pelawan.

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya.
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan tidak benar.
- Menyatakan Pelawan bukanlah sebagai pemilik sah sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982.
- Menyatakan sah dan berharga sita eksekusi yang dilaksanakan tanggal 25 Januari 2018 dalam perkara Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi.

Hal.10 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perlawanan ini.

B. Subsidiar.

Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Raha telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Agustus 2018, Nomor 02/Pdt.Bth/2018/PN Rah., yang amarnya sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi:
 - Menolak Eksepsi Terlawan Penyita;
2. Dalam Pokok Perkara
 - Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
 - Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan tidak benar (kwaad opposant);
 - Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perlawanan ini sebesar Rp3.549.000,00 (tiga juta lima ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Raha tanggal 7 Agustus 2018, Nomor 02/Pdt.Bth/2018/PN Rah., sesuai Akta Pernyataan Banding Nomor 02/Pdt.Bth/2018/PN. Rah., yang dibuat oleh Muhammad Arfan, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Raha, pada tanggal 16 Agustus 2018, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding semula Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita, masing-masing pada tanggal 06 September 2108 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Raha ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Pelawan telah mengajukan memori banding tertanggal 27 Agustus 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Para Terbanding semula Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita sesuai Tanda Terima Memori banding Nomor 02/PDT.Bth/2018/PN. Raha, yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Judex Factie Tingkat Pertama mengabaikan fakta persidangan ;

Hal.11 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



2. Judex Factie Tingkat Pertama menggunakan pesangkaan dari dalil-dalil gugatan perkara yang telah diputus tidak dapat diterima karena alasan formil.

Bahwa terhadap pokok-pokok alasan keberatan Pembanding/Pelawan, diuraikan sebagai berikut:

Ad. 1 Judex Factie Tingkat Pertama mengabaikan fakta persidangan

Bahwa untuk memperjelas dasar dan alasan keberatan-keberatan Pembanding/Pelawan maka mohon diperiksa kembali petitem dari Gugatan Pelawan Dalam Pokok Perkara, sebagai berikut:

Primair:

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah dari tanah yang terletak Dahulu Desa Wakadia sekarang Desa Lakapodo dan Desa Matarawa, Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara dan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 25 Januari 2018 No. 32/Pdt.G/2016/PN Kdi., sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam petitem diatas;
5. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;

Subsida:

Apabila jika Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan: "Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya

Hal.12 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum?'. Oleh karenanya peradilan Judex facti, khususnya Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya; Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan sebagaimana terurai dalam Putusan perkara a quo seharusnya Judex Facti/Pengadilan Tingkat pertama mengabulkan petitum pokok Perlawanan Pelawan;

Bahwa fakta hukum yang dimaksud di atas, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya pada tahun 2011, Subandi membeli dua bidang tanah dari Hj. Nani Priyatni yaitu objek Sertifikat Hak Milik Nomor 1 Tahun 1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 tahun 1982 (Bukti P-1 dan P-2), dimana terhadap pembelian dua bidang tanah tersebut dilakukan di bawah tangan kuitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh Hj. Nani Priyatni sebagai pemilik tanah (Bukti P-3 dan P-4) dan diikuti dengan tindakan penyerahan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1 Tahun 1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 tahun 1982 dari Hj, Nani Priyatni kepada Subandi;
2. Bahwa sebelum Subandi melakukan balik nama atas Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1 Tahun 1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 tahun 1982 tersebut, pada tahun 2013 Subandi dan La Ode Marjan Santoso bersepakat melakukan jual beli atas dua bidang tanah tersebut dengan harga Rp120.000.000,00 (Seratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka (tanda jadi) sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sisanya akan dibayarkan oleh La Ode Marjan Santoso kepada Subandi setelah kedua sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi nama La Ode Marjan Santoso (Keterangan saksi Abdul Hamid);
3. Bahwa pada tahun 2013 kedua asli sertifikat hak milik tersebut berhasil dibalik nama oleh La Ode Marjan Santoso, dimana telah ternyata La Ode Marjan Santoso tidak pernah melunasi sisa harga tanah tersebut kepada Subandi, bahkan pada tahun yang sama, yaitu pada tanggal 15 Agustus 2013 La Ode Marjan Santoso menjadikan asli dari salah satu sebagai agunan atas utangnya kepada Jumati sebesar Rp12.000.000,00 (Dua belas juta rupiah) (Bukti P-7), dan selanjutnya pada tanggal 30 Mei 2014 asli sertifikat lainnya diagunkan pula oleh La Ode Marjan Santoso sebagai jaminan utangnya kepada Hj. Siti Marwiah sebesar

Hal.13 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Rp28.800.000,00 (Dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) (Bukti P-8);

4. Bahwa pada tahun 2014, La Ode Marjan Santoso tidak kunjung melunasi sisa harga tanah kepada Subandi, lalu akhirnya diketahui La Ode Marjan Santoso telah menjadikan asli kedua sertifikat tersebut sebagai jaminan utang kepada Jumiati dan Hj. Sitti Marwiah. Selanjutnya atas persetujuan La Ode Marjan Santoso, Subandi membeli kembali kedua bidang tanah tersebut dengan cara melunasi sisa utang La Ode Marjan Santoso kepada Jumiati dan Hj. Sitti Marwiah masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2014 (Bukti P-9 dan P-10), yang kemudian dikuatkan dengan kuitansi jual beli tanah tanggal 30 Oktober 2014 (Bukti P-6), dimana setelah peristiwa tersebut asli dari kedua sertifikat tersebut dipegang oleh Subandi;
5. Bahwa setelah itu La Ode Marjan Santoso melakukan perjanjian Utang Piutang dengan La Roti pada tanggal 16 Nopember 2014 dengan agunan fotokopi sertifikat diikuti dengan Surat perjanjian tanggal 6 Maret 2015 yang dibuat oleh Sitti Nur Dia (lihat T-1);
4. Bahwa telah ternyata La Ode Marjan Santoso terbukti melakukan wanprestasi terhadap La Roti dalam Perkara Nomor 32/Pdt.G/2016/PN Kdi., berdasarkan Perikatan Utang Piutang tersebut di atas, yang diputus secara VERSTEK pada tanggal 20 September 2016 dan telah berkekuatan hukum tetap (lihat T-1), dimana Fotokopi kedua sertifikat tanah milik Subandi tersebut ditetapkan sah sebagai jaminan utang La Ode Marjan Santoso kepada La Roti;

Bahwa terhadap fakta tersebut di atas Judex facti tingkat pertama berpendapat pada pokoknya Subandi bukan pelawan yang benar hanya karena Subandi terlambat melakukan proses balik nama atas kedua sertifikat tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo, dengan secara gegabah mengabaikan fakta materil yang telah terungkap secara terang benderang di muka sidang.

Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, telah terang dan jelas dimana kedua sertifikat yang menjadi agunan dalam perikatan utang piutang antara La Ode Marjan Santoso dengan La Roti pada tanggal 16 Nopember 2014 berupa fotokopi, karena asli dari kedua sertifikat telah ada di tangan Subandi sejak tanggal 30 Oktober 2014;

Hal.14 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Bahwa yang menjadi pertanyaan, ada apa dengan *Judex factie* tingkat pertama? Mengapa *Judex factie* tingkat pertama mengabaikan fakta materil yang telah gamblang terungkap sebagaimana tersebut di atas? Bukankah telah terungkap terang dan jelas di muka sidang dan dituangkan pula ke dalam putusan perkara a quo di tingkat pertama, betapa La Ode Marjan Santoso beritikad tidak baik atau dengan kata lain patut diduga melakukan penipuan, dan Subandi serta La Roti adalah korban dari perbuatannya. Selanjutnya kurang bukti apa lagi untuk menyimpulkan bahwa La Roti tidak bersikap hati-hati dalam mengikatkan diri pada suatu perikatan utang piutang dengan menerima fotokopi sertifikat sebagai agunan/jaminan utang dari La Ode Marjan Santoso;

Ad. 2 *Judex Factie* Tingkat Pertama menggunakan pesangkaan dari dalil-dalil gugatan perkara yang telah diputus tidak dapat diterima karena alasan formil

Bahwa dalam putusan a quo, *Judex Factie* mendasari pertimbangannya salah satunya dengan petitum gugatan dalam Putusan perkara Perdata Nomor 15/Pdt.G/2015/PN Rah tanggal 16 Nopember 2015, dimana putusan tersebut telah diputuskan pada pokoknya tidak dapat diterima karena alasan formil. *Judex Factie* Tingkat Pertama berprasangka Pelawan mengajukan gugatan tersebut karena ada masalah dengan pemilik tanah pertama, padahal telah jelas dalam pertimbangan Majelis Hakim pada putusan tersebut bahwa tidak ada sengketa antara Pelawan dengan pemilik tanah pertama dan terdapat salah gugat seharusnya yang digugat adalah La Ode Marjan Santoso, sehingga oleh karena itu perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa pertimbangan *Judex Factie* berdasarkan Putusan perkara Perdata Nomor 15/Pdt.G/2015/PN Rah tanggal 16 Nopember 2015 telah melangkah terlalu jauh dalam mengambil dasar persangkaan seakan-akan ada masalah antara Pemanding/Pelawan atau seakan-akan terdapat masalah dalam peralihan hak antara atas kedua bida tanah dari pemilik pertama kepada Subandi hanya karena Subandi keliru dalam mengajukan gugatan, sehingga pertimbangan tersebut terkesan apriori. Pertimbangan mana menurut Pemanding/Pelawan tidak dapat dipertahankan lagi.

Bahwa sesuai dengan dasar dan alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, nyata-nyata Pemanding/Pelawan telah dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana yang dituangkan dalam gugatan Perlawanannya, seharusnya

Hal.15 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex facti Pengadilan Tingkat Pertama mengabulkan seluruh gugatan perlawanan Pembanding/ Pelawan;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding/ Pelawan tersebut diatas;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 02/Pdt.Bth./2018/PN Rah, tanggal 7 Agustus 2018, menjadi sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbanding I/ Terlawan Penyita;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah daritanah yang terletak Dahulu Desa Wakadia sekarang Desa Lakapodo dan Desa Matarawa, Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara dan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 25 Januari 2018 Nomor 32/Pdt.G/2016/PN Kdi., sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain,

Hal.16 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut, Terbanding semula Terlawan Penyita telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha pada tanggal 18 September 2018, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan sesuai Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding pada tanggal 21 September 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Termohon Banding I membantah keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan oleh pemohon banding;
2. bahwa keberatan Pemohon Banding semula Pelawan pada Ad 1 yang menyatakan *yudex Factie* tingkat pertama mengabaikan fakta persidangan;
3. Bahwa alasan Pemohon Banding dalam perkara *a quo* adalah sesuatu alasan yang menurut hukum tidak tepat dan patut dikesampingkan karena putusan Pengadilan Negeri Raha telah sesuai dengan fakta Persidangan serta tidak melanggar hukum baik mengenai fakta maupun penerapan hukumnya;
4. Bahwa fakta hukum yang dikemukakan oleh pemohon banding pada poin 1 tidak logis menurut hukum karena pemohon banding mendalilkan bahwa awalnya tahun 2011 Subandi membeli dua bidang tanah dari Hj. Nani Pryatni yaitu sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 (Bukti P 1 dan P 2) dengan membuktikan kwitansi dibawah tangan (Bukti P3 dan P4);

Yang Mulia Majelis Hakim Banding “kalau alasan itu benar bahwa pemohon banding membeli tanah dari Hj. Nany Pryatni mengapa membeli lagi kepada Terbanding II, terlebih-lebih lagi dua kali pembelian kepada Terbanding II yaitu dibeli tanggal 30 Oktober 2014 kemudian dibeli lagi tanggal 7 Juli 2017 ini adalah rekayasa pemohon banding seakan-akan jual beli ini benar, namun jika orang yang mendalami kasus ini perbuatan pemohon banding semacam ada indikasi kerja sama antara pemohon banding dengan Terbanding II yaitu La Ode Marjan Santoso

Hal.17 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



karena faktanya Terbanding II saat ini telah melarikan diri dan saat ini tidak diketahui dimana rimbahnya;

5. Bahwa perlu pula didalami oleh Majelis Hakim Banding Yang Mulia adanya pengakuan pemohon banding dalam perlawanannya telah menerima uang dari Termohon Banding II sebesar Rp 40.000.000-, (empat puluh juta rupiah) sesuai perlawanan pemohon banding pada huruf d dari perlawanannya, jadi yang keliling berutang uang adalah Terbanding II dengan syarat-syarat jaminan sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 hasil uang yang diterima Terbanding II diserahkan pada pemohon banding, oleh karena itu kelakuan pemohon banding dengan Termohon banding II seakan-akan mereka berperkara secara sungguh-sungguh, yang menjadi korban dan menderita kerugian adalah Terbanding I yaitu kerugian sebesar Rp 300.000.000-, (tiga ratus juta rupiah) kalau perbuatan pemohon banding dan Termohon banding II ini ditolerir maka dikhawatirkan akan merugikan orang banyak dan akan meresahkan masyarakat luas;
6. Bahwa keberatan pemohon banding pada poin 3 adalah kesimpulan saja dari pemohon banding karena tidak ada satu bukti pun baik bukti surat maupun bukti keterangan saksi Bahwa pemilik tanah adalah Subandi (Pemohon Banding) mengapa Terbanding II harus membayar harga tanah kepada pemohon banding sementara pemilik tanah yang tertera dalam sertifikat adalah Hj. Nani Pryatni bukan Pemohon Banding. Bagaimana mungkin bisa terjadi Terbanding II bisa membeli tanah kepada pemohon banding lagi pula kwitansi-kwitansi yang menjadi bukti Pelawan/ Pemohon banding meterainya diragukan keberadaannya karena kwitansi itu dibuat diatas tahun 2015 keatas sesuai meterai yang ditempel diatas kwitansi bukti pemohon banding/pelawan dan tanda tangan Terbanding II diatas kwitansi tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk La Ode Marjan Santoso (Terbanding II). Sehingga alasan pada poin 3 dari memori banding Pembanding patutlah ditolak atau dikesampingkan karena tidak memiliki bukti yang kuat;
7. Bahwa keberatan pemohon banding dalam memori bandingnya mengatakan "bahwa pertimbangan *yudex factie* tingkat pertama berdasarkan putusan perkara Perdata Nomor : 15/Pdt. G/2015/PN. Rah

Hal.18 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



tanggal 16 November 2015 telah melangkah terlalu jauh dalam mengambil dasar persangkaan seakan-akan ada masalah antara pbanding dengan pemilik pertama, hanya Subandi keliru mengajukan gugatan pertama bahwa keberatan ini patutlah ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena persangkaan adalah merupakan suatu alat bukti dalam Hukum Acara Perdata, persangkaan mana oleh *yudex factie* tingkat pertama berdasarkan persangkaan dan berdasarkan kenyataan bahwa telah terjadi perkara antara pemohon banding dengan pemilik pertama, alasan mengenai Subandi (pemohon banding keliru mengajukan gugatan dalam perkara Nomor : 15/Pdt. G/2015/PN. Rah tanggal 16 November 2015 bukanlah suatu alasan untuk menolak persangkaan Hakim *yudex factie* tingkat pertama persangkaan yang berdasarkan kenyataan yang diketahui Hakim di Persidangan dapat dijadikan dasar dalam pertimbangan hukumnya, hal ini sesuai dengan Sutikno Mertokusumo, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia halaman 145, edisi ke empat, penerbit liberty Yogyakarta, Sutikno Mertokusumo dalam bukunya tersebut di atas menjelaskn “bahwa persangkaan berdasarkan kenyataan, apakah mungkin dan sampai berapa jauhkan kemungkinannya untuk membuktikan suatu peristiwa tertentu dengan membuktikan peristiwa lain. Kalau misalnya peristiwa A yang diajukan maka Hakim memutuskan apakah peristiwa B ada hubungannya yang cukup erat dengan peristiwa A untuk menganggap peristiwa A terbukti dengan terbuktinya peristiwa B. Sehingga wajarlah apabila memori banding Pemanding untuk ditolak atau dikesampingkan;

8. Bahwa dalam perkara ini “**aneh bin ajaib**” karena dalam memori banding Pemanding dalam poin 4 mengatakan bahwa Terbanding II La Ode Marjan Santoso tidak kunjung melunasi sisa harga tanah kepada pemohon banding (Subandi) lalu dalam poin 4 memori banding tersebut menyatakan bahwa pemohon banding membeli kembali kedua bidang tanah tersebut dengan cara Subandi melunasi sisa utang La Ode Marjan Santoso kepada Juniati dan Siti Marwiah masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2014 (bukti P-9 dan bukti P-10) yang kemudian dikuatkan lagi dengan kwitansi jual beli tanggal 30 Oktober 2014 (bukti P-6) alasan pada poin 4 dari memori banding pemanding ini tidak logis karena utang Terbanding II kepada pemohon banding (Subandi) belum dilunasi,

Hal.19 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



kemudian tiba-tiba lagi pemohon banding membeli lagi kepada Terbanding II inilah yang menurut Termohon banding I perbuatan pemohon banding dan Termohon banding II adalah rekayasa dan sangat merugikan Terbanding I yaitu kerugian uang sebesar Rp 300.000.000,-, (tiga ratus juta rupiah) sehingga keberatan pada poin 4 dari memori banding pembanding patutlah ditolak;

9. Bahwa keberatan pembanding dalam memori bandingnya pada poin 5 dan poin 4 bagian bawah bukanlah merupakan alasan untuk banding karena hubungan Terbanding I dengan Terbanding II adalah hubungan utang piutang yang bukan urusan pemohon banding karena hubungan antara Terbanding I dengan Terbanding II sudah melalui proses Peradilan yaitu telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara perdata Nomor : 32/Pdt. G/2016/PN. Kdi tanggal 20-9-2016 (bukti T 1) dan telah dilakukan sita oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam penetapannya Nomor : 32/Pdt. G/2016/pn. Kdi tanggal 6 September 2016 (bukti T. 2), lagi pula kesepakatan antara Terbanding I dengan Terbanding II adalah kesepakatan yang berlaku sebagai Undang-undang sesuai dengan ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-undang hukum perdata bahwa semua kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak bisa dicampuri atau dibatalkan oleh pihak lain;
10. Bahwa terhadap fakta-fakta yang dikemukakan dalam Persidangan tersebut *yudex factie* tingkat pertama tidaklah salah atau gegabah dalam menerapkan hukum atau tidaklah salah dalam mengambil suatu keputusan dan tidak mengabaikan fakta materil yang terungkap di Persidangan karena semua fakta-fakta hukum telah diuraikan dalam pertimbangan *yudex factie*;
11. Bahwa keberatan pemohon banding dalam memori bandingnya mengenai Ad. 2 bahwa "*yudex factie* tingkat pertama menggunakan persangkaan dari dalil-dalil gugatan perkara yang telah diputus tidak dapat diterima karena alasan formil". Alasan pemohon banding ini adalah alasan yang tidak tepat menurut hukum karena hak Majelis Hakim untuk menilai seluruh fakta-fakta yang terungkap di Persidangan termasuk pengetahuan Hakim yang diketahuinya lagi pula putusan perkara perdata antara

Hal.20 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Pelawan/Pemohon banding yang menggugat Hj. Nani Priyanti tanggal 16 November 2015 yang diputus tanggal 11 Mei 2016 sehingga dengan dasar itu Hakim dalam perkara *a quo* lebih dalam mengetahuinya dan pemohon tidak perlu ragu kalau itu benar, karena kebenaran itu meskipun disembunyi akan nampak kepada semua manusia. Sehingga apa yang dapat diketahui oleh Hakim dalam Persidangan termasuk perkara pemohon banding dengan Hj. Nani Priyatni adalah merupakan suatu fakta yang sangat perlu dipertimbangan oleh Majelis Hakim dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu alasan pemohon banding ini patutlah ditolak menurut hukum.

12. Kami mohon pada Majelis Hakim yang mulya agar memeriksa perkara ini menilai prodak Pengadilan yaitu penetapan Sita Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN,Kdi dan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi, yaitu bukti yang diajukan oleh Termohon Banding/Terlawan penyita karena sifatnya otentik yaitu dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan jika penetapan Sita sudah tidak berfungsi apalah gunanya Pengadilan dalam hal memberi Sita Jaminan atas sebuah perkara;
13. Bahwa bukti kwitansi tanggal 30-10-2014 dan kwitansi tanggal 30-3-2014 adalah tidak benar tanda tangan Terlawan tersita karena tidak sesuai dengan tanda tangan dalam Kartu Tanda Penduduk Terlawan tersita lagi pula kwitansi-kwitansi tersebut tidak menggunakan meterai tahun 2014 tetapi menggunakan meterai diatas tahun 2015 dengan kode meterai DJP. Sehingga kedua bukti yang diajukan Pelawan ini patutlah diragukan kebenarannya mengingat ada indikasi Kepalsuan tanda tangan dan saat ini Terlawan penyita telah melaporkan pemalsuan ini pada Polres Muna;
14. Bahwa bukti akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ahmad Yani Kalimuddin, SH Nomor : 489/2017 tanggal 7 Juli 2017 dan Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V dan Tergugat VI adalah rekayasa untuk mengelabui Terlawan penyita, karena sudah dijual kemudian dibeli lagi kembali sebanyak tiga kali pembelian, yaitu :

4. Pertama Pelawan membeli tanggal 18 April 2011 dari Nyonya Nany Priatni

Hal.21 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



5. Kedua Pelawan membeli tanggal 30 oktober 2014 dari Terlawan tersita
6. Ketiga Pelawan membeli tanggal 7 juli 2017 dari Terlawan tersita

lagi pula dibeli tahun 2017 sementara di jaminkan tahun 2014 dan disita oleh Pengadilan Negeri Kendari tanggal 6 September 2016 berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt. G/2016/PN.Kdi tanggal 6 September 2016, kemudian putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi tahun 2016 sehingga jual beli tersebut cacat hukum atau batal demi hukum;

15. Bahwa Pelawan adalah Pelawan tidak benar dan tidak jujur, ini sesuai dengan keterangan dalam permohonan Pelawan poin 4 huruf (g) yang mana Pelawan mengetahui bahwa sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 telah dijamin kepada Terlawan penyita, mengapa lagi Pelawan mau membeli lagi kepada Terlawan tersita, dan pembelian ini melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Yani Kalimuddin, SH, sehingga pembelian ini tidak perlu mendapat perlindungan hukum dan batal demi hukum karena status tanah yang diperjualbelikan oleh Pelawan dan Terlawan tersita masih dalam status sita jaminan Pengadilan Negeri Kendari berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 6 September 2016, wajarlah apabila permohonan Pelawan ini ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas maka Terbanding I mohon pada Ketua Pengadilan Tinggi Kendari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menolak permohonan banding/ Pelawan
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor : 2/Pdt. G/2018/PN. Raha tanggal 7 Agustus 2018
3. Membebaskan biaya perkara kepada pemohon banding/ Pelawan.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal.22 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara yang dimohonkan banding dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara seperti ternyata dari akta pemberitahuan tentang hal itu yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Raha tanggal tanggal 24 September 2018 kepada Pembanding semula Pelawan dan kepada Para Terbanding semula Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2018 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Pelawan telah mengemukakan alasan-alasan bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Judex Factie Tingkat Pertama mengabaikan fakta persidangan
2. Judex Factie Tingkat Pertama menggunakan pesangkaan dari dalil-dalil gugatan perkara yang telah diputus tidak dapat diterima karena alasan formil.

Bahwa terhadap pokok-pokok alasan keberatan Pembanding/Pelawan, diuraikan sebagai berikut:

Ad. 1 Judex Factie Tingkat Pertama mengabaikan fakta persidangan

Bahwa untuk memperjelas dasar dan alasan keberatan-keberatan Pembanding/Pelawan maka mohon diperiksa kembali petitum dari Gugatan Pelawan Dalam Pokok Perkara, sebagai berikut:

Primair:

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;

Hal.23 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah dari tanah yang terletak Dahulu Desa Wakadia sekarang Desa Lakapodo dan Desa Matarawa, Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara dan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 25 Januari 2018 No. 32/Pdt.G/2016/PN Kdi., sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;

Subsidiar:

Apabila jika Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan:“Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pemanding, adalah salah; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum?”. Oleh karenanya peradilan Judex facti, khususnya Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya;

Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan sebagaimana terurai dalam Putusan perkara a quo seharusnya Judex Facti/ Pengadilan Tingkat pertama mengabulkan petitum pokok Perlawanan Pelawan;

Bahwa fakta hukum yang dimaksud di atas, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya pada tahun 2011, Subandi membeli dua bidang tanah dari Hj. Nani Priyatni yaitu objek Sertifikat Hak Milik Nomor 1 Tahun 1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 tahun 1982 (Bukti P-1 dan P-2), dimana terhadap pembelian dua bidang tanah tersebut dilakukan di bawah

Hal.24 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



tangan kuitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh Hj. Nani Priyatni sebagai pemilik tanah (Bukti P-3 dan P-4) dan diikuti dengan tindakan penyerahan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1 Tahun 1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 tahun 1982 dari Hj, Nani Priyatni kepada Subandi;

2. Bahwa sebelum Subandi melakukan balik nama atas Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1 Tahun 1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 tahun 1982 tersebut, pada tahun 2013 Subandi dan La Ode Marjan Santoso bersepakat melakukan jual beli atas dua bidang tanah tersebut dengan harga Rp120.000.000,00 (Seratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka (tanda jadi) sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sisanya akan dibayarkan oleh La Ode Marjan Santoso kepada Subandi setelah kedua sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi nama La Ode Marjan Santoso (Keterangan saksi Abdul Hamid);
3. Bahwa pada tahun 2013 kedua asli sertifikat hak milik tersebut berhasil dibalik nama oleh La Ode Marjan Santoso, dimana telah ternyata La Ode Marjan Santoso tidak pernah melunasi sisa harga tanah tersebut kepada Subandi, bahkan pada tahun yang sama, yaitu pada tanggal 15 Agustus 2013 La Ode Marjan Santoso menjadikan asli dari salah satu sebagai agunan atas utangnya kepada Jumiati sebesar Rp12.000.000,00 (Duabelasjuta rupiah) (Bukti P-7), dan selanjutnya pada tanggal 30 Mei 2014 asli sertifikat lainnya diagunkan pula oleh La Ode Marjan Santoso sebagai jaminan utangnya kepada Hj. Siti Marwiah sebesar Rp28.800.000,00 (Dua puluh delapan juta delapanratusriburupiah) (Bukti P-8);
4. Bahwa pada tahun 2014, La Ode Marjan Santoso tidak kunjung melunasi sisa harga tanah kepada Subandi, lalu akhirnya diketahui La Ode Marjan Santoso telah menjadikan asli kedua sertifikat tersebut sebagai jaminan utang kepada Jumiati dan Hj. Siti Marwiah. Selanjutnya atas persetujuan La Ode Marjan Santoso, Subandi membeli kembali kedua bidang tanah tersebut dengan cara melunasi sisa utang La Ode Marjan Santoso kepada Jumiati dan Hj. Siti Marwiah masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2014 (Bukti P-9 dan P-10), yang kemudian dikuatkan dengan kuitansi jual beli tanah tanggal 30 Oktober 2014 (Bukti P-6), dimana setelah peristiwa tersebut asli dari kedua sertifikat tersebut dipegang oleh Subandi;

Hal.25 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



5. Bahwa setelah itu La Ode Marjan Santoso melakukan perjanjian Utang Piutang dengan La Roti pada tanggal 16 Nopember 2014 dengan agunan fotokopi sertifikat diikuti dengan Surat perjanjian tanggal 6 Maret 2015 yang dibuat oleh Sitti Nur Dia (lihat T-1);
6. Bahwa telah ternyata La Ode Marjan Santoso terbukti melakukan wanprestasi terhadap La Roti dalam Perkara Nomor 32/Pdt.G/2016/PN Kdi., berdasarkan Perikatan Utang Piutang tersebut di atas, yang diputus secara VERSTEK pada tanggal 20 September 2016 dan telah berkekuatan hukum tetap (lihat T-1), dimana Fotokopi kedua sertifikat tanah milik Subandi tersebut ditetapkan sah sebagai jaminan utang La Ode Marjan Santoso kepada La Roti;

Bahwa terhadap fakta tersebut di atas Judex facti tingkat pertama berpendapat pada pokoknya Subandi bukan pelawan yang benar hanya karena Subandi terlambat melakukan proses balik nama atas kedua sertifikat tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo, dengan secara gegabah mengabaikan fakta materil yang telah terungkap secara terang benderang di muka sidang.

Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, telah terang dan jelas dimana kedua sertifikat yang menjadi agunan dalam perikatan utang piutang antara La Ode Marjan Santoso dengan La Roti pada tanggal 16 Nopember 2014 berupa foto copi, karena asli dari kedua sertifikat telah ada di tangan Subandi sejak tanggal 30 Oktober 2014;

Bahwa yang menjadi pertanyaan, ada apa dengan Judex factie tingkat pertama? Mengapa Judex factie tingkat pertama mengabaikan fakta materil yang telah gamblang terungkap sebagaimana tersebut di atas? Bukankah telah terungkap terang dan jelas di muka sidang dan dituangkan pula ke dalam putusan perkara a quo di tingkat pertama, betapa La Ode Marjan Santoso beritikad tidak baik atau dengan kata lain patut diduga melakukan penipuan, dan Subandi serta La Roti adalah korban dari perbuatannya. Selanjutnya kurang bukti apa lagi untuk menyimpulkan bahwa La Roti tidak bersikap hati-hati dalam mengikatkan diri pada suatu perikatan utang piutang dengan menerima fotokopi sertifikat sebagai agunan/jaminan utang dari La Ode Marjan Santoso;

Hal.26 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Ad. 2 Judex Factie Tingkat Pertama menggunakan pesangkaan dari dalil-dalil gugatan perkara yang telah diputus tidak dapat diterima karena alasan formil

Bahwa dalam putusan a quo, Judex Factie mendasari pertimbangannya salah satunya dengan petitum gugatan dalam Putusan perkara Perdata Nomor 15/Pdt.G/2015/PN Rah tanggal 16 Nopember 2015, dimana putusan tersebut telah diputuskan pada pokoknya tidak dapat diterima karena alasan formil. Judex Factie Tingkat Pertama berprasangka Pelawan mengajukan gugatan tersebut karena ada masalah dengan pemilik tanah pertama, padahal telah jelas dalam pertimbangan Majelis Hakim pada putusan tersebut bahwa tidak ada sengketa antara Pelawan dengan pemilik tanah pertama dan terdapat salah gugat seharusnya yang digugat adalah La Ode Marjan Santoso, sehingga oleh karena itu perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa pertimbangan Judex Factie berdasarkan Putusan perkara Perdata Nomor 15/Pdt.G/2015/PN Rah tanggal 16 Nopember 2015 telah melangkah terlalu jauh dalam mengambil dasar persangkaan seakan-akan ada masalah antara Pemanding/ Pelawan atau seakan-akan terdapat masalah dalam peralihan hak antara atas kedua bida tanah dari pemilik pertama kepada Subandi hanya karena Subandi keliru dalam mengajukan gugatan, sehingga pertimbangan tersebut terkesan apriori. Pertimbangan mana menurut Pemanding/Pelawan tidak dapat dipertahankan lagi.

Bahwa sesuai dengan dasar dan alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, nyata-nyata Pemanding/Pelawan telah dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana yang dituangkan dalam gugatan Perlawanannya, seharusnya Judex facti Pengadilan Tingkat Pertama mengabulkan seluruh gugatan perlawanan Pemanding/ Pelawan;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pemanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding Pemanding/ Pelawan tersebut diatas;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 02/Pdt.Bth./2018/PN Rah, tanggal 7 Agustus 2018, menjadi sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI

Hal.27 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbanding I/Terlawan Penyita;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah dari tanah yang terletak Dahulu Desa Wakadia sekarang Desa Lakapodo dan Desa Matarawa, Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara dan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 terdaftar atas nama Subandi yang terletak di Desa Wakadia, dahulu Kecamatan Katobu sekarang Kecamatan Watopute, Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 25 Januari 2018 Nomor 32/Pdt.G/2016/PN Kdi., sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam petitem diatas;
5. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding I semula Pelawan Penyita telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Termohon Banding I membantah keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan oleh pemohon banding;

Hal.28 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



2. bahwa keberatan Pemohon Banding semula Pelawan pada Ad 1 yang menyatakan *yudex Factie* tingkat pertama mengabaikan fakta persidangan;
3. Bahwa alasan Pemohon Banding dalam perkara *a quo* adalah sesuatu alasan yang menurut hukum tidak tepat dan patut dikesampingkan karena putusan Pengadilan Negeri Raha telah sesuai dengan fakta Persidangan serta tidak melanggar hukum baik mengenai fakta maupun penerapan hukumnya;
4. Bahwa fakta hukum yang dikemukakan oleh pemohon banding pada poin 1 tidak logis menurut hukum karena pemohon banding mendalilkan bahwa awalnya tahun 2011 Subandi membeli dua bidang tanah dari Hj. Nani Pryatni yaitu sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 (Bukti P 1 dan P 2) dengan membuktikan kwitansi dibawah tangan (Bukti P3 dan P4);
5. Yang Mulia Majelis Hakim Banding “kalau alasan itu benar bahwa pemohon banding membeli tanah dari Hj. Nany Pryatni mengapa membeli lagi kepada Terbanding II, terlebih-lebih lagi dua kali pembelian kepada Terbanding II yaitu dibeli tanggal 30 Oktober 2014 kemudian dibeli lagi tanggal 7 Juli 2017 ini adalah rekayasa pemohon banding seakan-akan jual beli ini benar, namun jika orang yang mendalami kasus ini perbuatan pemohon banding semacam ada indikasi kerja sama antara pemohon banding dengan Terbanding II yaitu La Ode Marjan Santoso karena faktanya Terbanding II saat ini telah melarikan diri dan saat ini tidak ketahuan dimana rimbahnya;
6. Bahwa perlu pula didalami oleh Majelis Hakim Banding Yang Mulia adanya pengakuan pemohon banding dalam perlawanannya telah menerima uang dari Termohon Banding II sebesar Rp 40.000.000-, (empat puluh juta rupiah) sesuai perlawanan pemohon banding pada huruf d dari perlawanannya, jadi yang keliling berutang uang adalah Terbanding II dengan syarat-syarat jaminan sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 hasil uang yang diterima Terbanding II diserahkan pada pemohon banding, oleh karena itu kelakuan pemohon banding dengan Termohon banding II seakan-akan mereka berperkara secara sungguh-sungguh, yang menjadi korban dan menderita kerugian adalah Terbanding I yaitu kerugian

Hal.29 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sebesar Rp 300.000.000,-, (tiga ratus juta rupiah) kalau perbuatan pemohon banding dan Termohon banding II ini ditolerir maka dikhawatirkan akan merugikan orang banyak dan akan meresahkan masyarakat luas;

7. Bahwa keberatan pemohon banding pada poin 3 adalah kesimpulan saja dari pemohon banding karena tidak ada satu bukti pun baik bukti surat maupun bukti keterangan saksi Bahwa pemilik tanah adalah Subandi (Pemohon Banding) mengapa Terbanding II harus membayar harga tanah kepada pemohon banding sementara pemilik tanah yang tertera dalam sertifikat adalah Hj. Nani Pryatni bukan Pemohon Banding. Bagaimana mungkin bisa terjadi Terbanding II bisa membeli tanah kepada pemohon banding lagi pula kwitansi-kwitansi yang menjadi bukti Pelawan/Pemohon banding meterainya diragukan keberadaannya karena kwitansi itu dibuat diatas tahun 2015 keatas sesuai meterai yang ditempel diatas kwitansi bukti pemohon banding/pelawan dan tanda tangan Terbanding II diatas kwitansi tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk La Ode Marjan Santoso (Terbanding II). Sehingga alasan pada poin 3 dari memori banding Pembanding patutlah ditolak atau dikesampingkan karena tidak memiliki bukti yang kuat;
8. Bahwa keberatan pemohon banding dalam memori bandingnya mengatakan "bahwa pertimbangan *yudex factie* tingkat pertama berdasarkan putusan perkara Perdata Nomor : 15/Pdt. G/2015/PN. Rah tanggal 16 November 2015 telah melangkah terlalu jauh dalam mengambil dasar persangkaan seakan-akan ada masalah antara pembanding dengan pemilik pertama, hanya Subandi keliru mengajukan gugatan pertama bahwa keberatan ini patutlah ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena persangkaan adalah merupakan suatu alat bukti dalam Hukum Acara Perdata, persangkaan mana oleh *yudex factie* tingkat pertama berdasarkan persangkaan dan berdasarkan kenyataan bahwa telah terjadi perkara antara pemohon banding dengan pemilik pertama, alasan mengenai Subandi (pemohon banding keliru mengajukan gugatan dalam perkara Nomor : 15/Pdt. G/2015/PN. Rah tanggal 16 November 2015 bukanlah suatu alasan untuk menolak persangkaan Hakim *yudex factie* tingkat pertama persangkaan yang berdasarkan kenyataan yang diketahui Hakim di Persidangan dapat dijadikan dasar dalam pertimbangan hukumnya, hal ini sesuai dengan

Hal.30 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Sutikno Mertokusumo, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia halaman 145, edisi ke empat, penerbit liberty Yogyakarta, Sutikno Mertokusumo dalam bukunya tersebut di atas menjelaskn “bahwa persangkaan berdasarkan kenyataan, apakah mungkin dan sampai berapa jauhkan kemungkinannya untuk membuktikan suatu peristiwa tertentu dengan membuktikan peristiwa lain. Kalau misalnya peristiwa A yang diajukan maka Hakim memutuskan apakah peristiwa B ada hubungannya yang cukup erat dengan peristiwa A untuk menganggap peristiwa A terbukti dengan terbuktinya peristiwa B. Sehingga wajarlah apabila memori banding Pemanding untuk ditolak atau dikesampingkan;

9. Bahwa dalam perkara ini “**aneh bin ajaib**” karena dalam memori banding Pemanding dalam poin 4 mengatakan bahwa Terbanding II La Ode Marjan Santoso tidak kunjung melunasi sisa harga tanah kepada pemohon banding (Subandi) lalu dalam poin 4 memori banding tersebut menyatakan bahwa pemohon banding membeli kembali kedua bidang tanah tersebut dengan cara Subandi melunasi sisa utang La Ode Marjan Santoso kepada Juniati dan Siti Marwiah masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2014 (bukti P-9 dan bukti P-10) yang kemudian dikuatkan lagi dengan kwitansi jual beli tanggal 30 Oktober 2014 (bukti P-6) alasan pada poin 4 dari memori banding pemanding ini tidak logis karena utang Terbanding II kepada pemohon banding (Subandi) belum dilunasi, kemudian tiba-tiba lagi pemohon banding membeli lagi kepada Terbanding II inilah yang menurut Termohon banding I perbuatan pemohon banding dan Termohon banding II adalah rekayasa dan sangat merugikan Terbanding I yaitu kerugian uang sebesar Rp 300.000.000-, (tiga ratus juta rupiah) sehingga keberatan pada poin 4 dari memori banding pemanding patutlah ditolak;
10. Bahwa keberatan pemanding dalam memori bandingnya pada poin 5 dan poin 4 bagian bawah bukanlah merupakan alasan untuk banding karena hubungan Terbanding I dengan Terbanding II adalah hubungan utang piutang yang bukan urusan pemohon banding karena hubungan antara Terbanding I dengan Terbanding II sudah melalui proses Peradilan yaitu telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara perdata Nomor : 32/Pdt. G/2016/PN. Kdi tanggal 20-9-2016 (bukti T 1) dan telah dilakukan sita oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam penetapannya Nomor : 32/Pdt. G/2016/pn. Kdi tanggal tanggal 6

Hal.31 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



September 2016 (bukti T. 2), lagi pula kesepakatan antara Terbanding I dengan Terbanding II adalah kesepakatan yang berlaku sebagai Undang-undang sesuai dengan ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-undang hukum perdata bahwa semua kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak bisa dicampuri atau dibatalkan oleh pihak lain;

11. Bahwa terhadap fakta-fakta yang dikemukakan dalam Persidangan tersebut *yudex factie* tingkat pertama tidaklah salah atau gegabah dalam menerapkan hukum atau tidaklah salah dalam mengambil suatu keputusan dan tidak mengabaikan fakta materil yang terungkap di Persidangan karena semua fakta-fakta hukum telah diuraikan dalam pertimbangan *yudex factie*;
12. Bahwa keberatan pemohon banding dalam memori bandingnya mengenai Ad. 2 bahwa “*yudex factie* tingkat pertama menggunakan persangkaan dari dalil-dalil gugatan perkara yang telah diputus tidak dapat diterima karena alasan formil”. Alasan pemohon banding ini adalah alasan yang tidak tepat menurut hukum karena hak Majelis Hakim untuk menilai seluruh fakta-fakta yang terungkap di Persidangan termasuk pengetahuan Hakim yang diketahuinya lagi pula putusan perkara perdata antara Pelawan/Pemohon banding yang menggugat Hj. Nani Priyanti tanggal 16 November 2015 yang diputus tanggal 11 Mei 2016 sehingga dengan dasar itu Hakim dalam perkara *a quo* lebih dalam mengetahuinya dan pemohon tidak perlu ragu kalau itu benar, karena kebenaran itu meskipun disembunyi akan nampak kepada semua manusia. Sehingga apa yang dapat diketahui oleh Hakim dalam Persidangan termasuk perkara pemohon banding dengan Hj. Nani Priyatni adalah merupakan suatu fakta yang sangat perlu dipertimbangan oleh Majelis Hakim dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu alasan pemohon banding ini patutlah ditolak menurut hukum.
13. Kami mohon pada Majelis Hakim yang mulya agar memeriksa perkara ini menilai prodak Pengadilan yaitu penetapan Sita Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN,Kdi dan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi, yaitu bukti yang diajukan oleh Termohon Banding/Terlawan penyita karena sifatnya otentik yaitu dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan jika penetapan Sita sudah tidak berfungsi

Hal.32 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



apalah gunanya Pengadilan dalam hal memberi Sita Jaminan atas sebuah perkara;

14. Bahwa bukti kwitansi tanggal 30-10-2014 dan kwitansi tanggal 30-3-2014 adalah tidak benar tanda tangan Terlawan tersita karena tidak sesuai dengan tanda tangan dalam Kartu Tanda Penduduk Terlawan tersita lagi pula kwitansi-kwitansi tersebut tidak menggunakan meterai tahun 2014 tetapi menggunakan meterai diatas tahun 2015 dengan kode meterai DJP. Sehingga kedua bukti yang diajukan Pelawan ini patutlah diragukan kebenarannya mengingat ada indikasi Kepalsuan tanda tangan dan saat ini Terlawan penyita telah melaporkan pemalsuan ini pada Polres Muna;

15. Bahwa bukti akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ahmad Yani Kalimuddin, SH Nomor : 489/2017 tanggal 7 Juli 2017 dan Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V dan Tergugat VI adalah rekayasa untuk mengelabui Terlawan penyita, karena sudah dijual kemudian dibeli lagi kembali sebanyak tiga kali pembelian, yaitu :

1. Pertama Pelawan membeli tanggal 18 April 2011 dari Nyonya Nany Priatni
2. Kedua Pelawan membeli tanggal 30 oktober 2014 dari Terlawan tersita
3. Ketiga Pelawan membeli tanggal 7 juli 2017 dari Terlawan tersita

lagi pula dibeli tahun 2017 sementara di jaminan tahun 2014 dan disita oleh Pengadilan Negeri Kendari tanggal 6 September 2016 berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt. G/2016/PN.Kdi tanggal 6 September 2016, kemudian putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi tahun 2016 sehingga jual beli tersebut cacat hukum atau batal demi hukum;

16. Bahwa Pelawan adalah Pelawan tidak benar dan tidak jujur, ini sesuai dengan keterangan dalam permohonan Pelawan poin 4 huruf (g) yang mana Pelawan mengetahui bahwa sertifikat hak milik Nomor : 1 tahun 1982 dan sertifikat hak milik Nomor : 2 tahun 1982 telah dijaminan kepada Terlawan penyita, mengapa lagi Pelawan mau membeli lagi kepada Terlawan tersita, dan pembelian ini melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Yani Kalimuddin, SH, sehingga pembelian ini tidak perlu mendapat perlindungan hukum dan batal demi

Hal.33 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



hukum karena status tanah yang diperjualbelikan oleh Pelawan dan Terlawan tersita masih dalam status sita jaminan Pengadilan Negeri Kendari berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 32/Pdt.G/2016/PN.Kdi tanggal 6 September 2016, wajarlah apabila permohonan Pelawan ini ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas maka Terbanding I mohon pada Ketua Pengadilan Tinggi Kendari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menolak permohonan banding/Pelawan
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor : 02/Pdt.G/2018/PN. Rah tanggal 7 Agustus 2018
3. Membebaskan biaya perkara kepada pemohon banding/Pelawan.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Raha No. 02/Pdt.Bth/2018/PN.Rah., tanggal 7 Agustus 2018, memori banding dari Pemanding semula Pelawan, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dimana, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan adanya keabsahan latar belakang terjadinya peralihan hukum dari La Ode Marjan Santoso menjadi nama Pelawan Subandi, sedangkan kenyataannya SHM No. 1 Tahun 1982 dan SHM No. 2 tahun 1982 hasil pemeriksaan sertifikat di BPN Kabupaten Muna tanggal 24 Mei 2017, bukan atas nama Pelawan Subandi (vide P1, P2 dan T1) dan juga telah mempertimbangkan adanya keabsahan surat-surat bukti yang berupa kwitansi-kwitansi baru dimana fisik dan meterainya tidak sesuai dengan tahun kenyataan jual beli tersebut (vide P3, P4, P5 dan P6), sehingga oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri, oleh Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Hal.34 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu didalam keberatan Pembanding semula Pelawan di dalam memori bandingnya tidak ditemukan adanya hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Raha No. 02/Pdt.Bth/2018/PN.Rah., tanggal 7 Agustus 2018, beralasan untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dapat dikuatkan sehingga Pembanding semula Pelawan berada di pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBg dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 02/Pdt.Bth/2018/PN.Rah., tanggal 7 Agustus 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000.00 (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Kamis, tanggal 22 Nopember 2018, oleh DWI SUDARYONO, S.H.,M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara sebagai Hakim Ketua Majelis, YULI HAPPYSAH, S.H., M.H., dan BONAR HARIANJA., S.H.,M.H., masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut berdasarkan penetapan Ketua Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 25 Oktober 2018, NOMOR 74/PEN.PDT/2018/PT KDI, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding dan putusan tersebut pada hari

Hal.35 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamis, tanggal 29 Nopember 2018, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta A. TADJUDDIN, Sm.Hk., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara.

HAKIM ANGGOTA,

Ttd.

YULI HAPPYSAH, S.H., M.H.

Ttd.

BONAR HARIANJA., S.H.,M.H.

KETUA MAJELIS,

Ttd.

DWI SUDARYONO, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

A.TADJUDDIN, Sm. Hk.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. <u>Pemberkasan</u>	<u>Rp.139.000,00</u>
Jumlah	Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Turunan Putusan sesuai dengan aslinya

Kendari, 30 Nopember 20118.

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara

Wakil Panitera,

Ttd.

NORHASIDI, S.H.

NIP. 19581029 198503 1002.

Hal.36 dari 36 Putusan No. 74/PDT/2018/PT KDI.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)